

## Teil B –Text- (B 234)

### Planerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass auf den neu geschaffenen Baurechten in den rückwärtigen Grundstücksteilen der Baugebiete 3 + 4 in der Einzelhausbauweise nicht mehr als eine Wohnung zulässig ist. Ausnahmsweise kann eine zweite (Einlieger) – Wohnung zugelassen werden, wenn dies 30 % der Gesamtwohnfläche nicht überschreitet.
2. Gem. § 1 (5 und 6) BauNVO wird festgesetzt, dass auf den neu geschaffenen Baurechten in den rückwärtigen Grundstücksteilen der Baugebiete 3 + 4, die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten und die nach § 13 Bau NVO zulässigen Nutzungen freier Berufe, nicht zulässig sind.
3. Von den festgesetzten rückwärtigen überbaubaren Flächen in den Baugebieten 3 + 4 können Abweichungen bis zu 3 m zugelassen werden.  
§ 31 (1) BauGB
4. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Zif. 4 + 5 BauGB nicht zulässig.  
§ 1 (6) BauNVO
5. Ist bei einem Bauvorhaben in allen Baugebieten eine Dachform in Anpassung an die mit der Erhaltungssatzung belegten Gebäude vorgesehen und dieses Dachgeschoss bauordnungsrechtlich ein Vollgeschoss, kann in diesen Fällen ausnahmsweise eine Zweigeschossigkeit zugelassen werden.  
In diesen Fällen darf eine Gebäudehöhe (First) von 9,50 m nicht überschritten werden.  
§ 31 (1) BauGB
6. Garten-/ Gerätehäuser und Abfallbehälterboxen sind in allen Baugebieten bis 10 m auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Anlagen zur Unterbringung der Abfallbehälter sind dabei durch Rank- und Schlinggewächse zu begrünen und in geeigneter Weise in die Freiflächen zu integrieren.  
Sonstige Nebenanlagen sind allgemein zulässig.  
§ 23 Abs. 5 BauGB
7. In den Bauquartieren anfallendes gering belastetes Oberflächenwasser von Dachflächen, Wohnwegen und privat befestigten Flächen ist auf den Baugrundstücken zu versickern.  
§ 9 (1) 20 BauGB
8. Aufschüttungen und Abgrabungen, Leitungsverlegungen sowie Grundstückszufahrten innerhalb des Kronenbereichs zuzüglich 1,50 m Abstand der als zu erhalten festgesetzten Bäume sind nicht zulässig. Ausnahmen von dieser Vorschrift sind nur dann zulässig, wenn eine andere Erschließung des rückwärtigen Grundstücks nicht möglich ist. In diesem Fall ist die Beeinträchtigung der geschützten Bäume z. B. durch Wurzelbrücken und unterirdische Leitungsverlegungen zu minimieren.  
Zusätzlich ist der betroffene Baum durch fachgerechten Kronenschnitt und fachgerechte Wurzelbehandlung sowie sonstige erforderliche Pflegemaßnahmen nachhaltig zu sichern, um seine dauerhafte Erhaltung nicht zu gefährden.  
§ 9 (1) 20 BauGB

9. Die mit der Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern belegten Flächen sind flächendeckend mit Baum- und Straucharten der Eichen- Birkenwaldgesellschaft zu bepflanzen.
- Sträucher: leichte Sträucher, 2 x verpflanzt, 70 – 90 cm Höhe
  - Bäume: 1 Pflanze / 4 m § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
10. Die Vorgärten der Gebäude in der Erhaltungssatzung sind zu erhalten und dürfen von Stellplatzflächen nur bis zu 50 % der Fläche in Anspruch genommen werden.

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

11. Die in der Bilanzierung Eingriff / Ausgleich festgestellte Differenz von 725 qm wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 241 nachgewiesen. Den rückwärtigen Baugrundstücken in den Baugebieten 3 + 4 (ausgenommen Flurstück 482/39) wird die vorgenannt festgesetzte Ausgleichsfläche und die Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 e. V. Abs. 1 a BauGB, als Sammelausgleichsfläche zugeordnet.
12. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen: Auf den neu geschaffenen Baurechten in den rückwärtigen Grundstücksteilen der Baugebiete 2, 3 + 4 sind pro Wohnung mind. 2 Stellplätze nachzuweisen. Dies gilt nicht für die Einliegerwohnungen.
13. Anbauten an die Gebäude die mit der Erhaltungssatzung belegt sind müssen hinsichtlich der Gestaltung der Fassaden und der Dacheindeckung (Farbe und Material) der Art des Hauptgebäudes entsprechen. Ausnahmsweise können dabei die Dächer auch mit einer Metalleindeckung versehen werden.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen: § 92 LBO  
(Nur für den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung sind Veränderungen in der Gestaltung der Fassaden und Dächer nur nach den Festsetzungen der Zif. 14 18 zulässig.
14. Die Fassaden der Gebäude sind mit Ausnahme der Gebäuderückseiten mit Verblendsteinen oder Putz in rot, rotbraun bis gelben Farbtönen zu gestalten.
15. Überschreitungen der straßenseitigen Baugrenzen können ausnahmsweise im Erdgeschoss als Erker bis zu 2. 50 m Tiefe und 3,50 m Breite zugelassen werden. Die Dächer müssen flach bzw. bis max. 15 Grad geneigt sein. An den seitlichen Gebäudeseiten sind ausschließlich Windfänge zulässig.  
Für straßenseitige und seitliche Anbauten gilt Zif. 13 sinngemäß.
16. Bei den Spitztonnendachgebäuden sind Veränderungen der Dachform unzulässig. Bei Dachausbauten sind ausschließlich in der Dachfläche liegende Fenster zulässig.
17. Bei den Gebäuden mit den Mansardendächern sind Veränderungen der Dachform unzulässig. Bei Dachausbauten ist je Dachseite jeweils nur eine hervortretende Gaube im Bereich der Mansarde zulässig. Diese sind als Schleppgauben auszubilden. Die Dachtraufe des Hauptgebäudes darf nicht unterbrochen werden und die Breite der Gaube darf nicht mehr als  $\frac{1}{4}$  der Dachlänge betragen. Oberhalb der Kehlbalkenlage sind nur in der Dachfläche liegende Fenster zulässig.
18. Grundsätzlich sind straßenseitig die quadratischen Fensteröffnungen zu erhalten bzw. herzustellen. Ergänzen sind diese durch stehende Formate zu gliedern. Die Rahmen und Flügelhölzer sind in hellen Farbtönen zu streichen, bzw. aus entsprechenden Materialien herzustellen.